

**In den Bebauungsplan zu übernehmende Darstellungen:**

**Öffentliche Grünflächen:**  
Zweckbestimmung Verkehrsgrün:  
Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und mit einzelnen Bäumen zu bepflanzen.  
Zweckbestimmung Waldabstand/ Leitungstrasse:  
Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden.  
Zweckbestimmung Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers:  
Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und dienen der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.  
Zweckbestimmung Spielplatzfläche:  
Die gekennzeichnete Fläche (geplantes Grundstück 19) ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern.

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB:**

**Maßnahme 1: Regenwasserableitung**  
Für die Aufnahme und Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers von Dach- und Belagsflächen der Baugrundstücke ist ein getrenntes Leitungssystem zu erstellen, über den dieses Niederschlagswasser gesammelt und abgeleitet werden muss.

**Maßnahme 2: Dachbegrünung (nur für Flachdächer)**  
Es sind mindestens 75 % der Flächen der Flachdächer der Hauptgebäude zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss jeweils mindestens 12 cm betragen. Für die Dachbegrünung darf ausschließlich zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat verwendet werden. Photovoltaikanlagen können in Kombination mit Dachbegrünungen hergestellt und entwässert werden. Werden Anlagen errichtet, in welchen flüssige wassergefährdende

Stoffe zum Einsatz kommen (z. B. Solarthermie, Kühlanlagen), sind diese Dachbereiche von Bereichen mit Dachbegrünung und dezentraler Niederschlagswasserbeseitigung abzugrenzen und an die öffentliche Kläranlage anzuschließen.

**Maßnahme 3: Insektenfreundliche Beleuchtung**  
Zur Vermeidung von Lichtemissionen, welche Insekten, Fledermäuse u.a. nachtaktive Tiere erheblich beeinträchtigen können, sind ausschließlich insektenfreundliche- und Streulicht vermeidende Beleuchtungen zu verwenden. (Einsatz von Natriumdampfhochdrucklampen, warm-weiße LED-Lampen für den Außenbereich).

**Maßnahme 4: Konventionelle Zisternen - Speicherung und Nutzung**  
Im Plangebiet ist das Regenwasser von nicht begrünten Dachflächen einer konventionellen Zisterne zuzuführen. Die Zisternen müssen spätestens im Rahmen der Bebauung eines Grundstückes erstellt werden. Zur Nutzung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Regenwassers und damit zur hydraulischen Entlastung des weiterführenden Kanalnetzes, ist pro Wohngebäude eine

unterirdische konventionelle Zisterne zu errichten. Die Zisterne muss unabhängig von der angeschlossenen Fläche mindestens 3,0 m<sup>3</sup> Nettovolumen aufweisen.

**Vermeidungsmaßnahmen als aufschiebende Bedingung für bestimmte bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen nach § 9 (2) 2 BauGB i.V.m § 1a (3) BauGB und § 11 (1) BauGB:**

**Vermeidungsmaßnahme V1: Baufeldräumung und Rodung von Gehölzbeständen (Sukzessionswald)**

Vor Beginn der Bauarbeiten und der Entfernung von Gehölzbeständen muss über eine Kontrolle durch den Vorhabensträger sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten von Vogelarten befinden. Die Baufeldräumung und die Rodung von Gehölzbeständen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln bzw. der Wochenstubenzeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird.

**In die Örtlichen Bauvorschriften zu übernehmende Darstellungen:**

**Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke**  
Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden. Abdeckungen von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen sind unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen etc.).

**Stellplatzherstellung:**  
Stellplätze sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken o.ä. zu befestigen. Auf wasserdurchlässig befestigten Flächen ist das Waschen von Fahrzeugen sowie das Lagern und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen nicht zulässig.

**Aufschüttungen und Abgrabungen:**  
Das geplante Gelände der Grundstücke ist zwischen Gebäude und Erschließungsstraßen an das Straßenniveau anzugleichen. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern es die besondere Topographie erfordert.

**Stützmauern:**  
Zwischen Grundstück und Straße, bzw. talseitigen Nachbargrundstücken oder öffentlicher Grünfläche sind Stützmauern bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,00 m zulässig. Zu seitlichen Nachbargrenzen sind zusätzlich Stützmauern innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche bis zu einer Gesamthöhe von maximal 2,00 m zulässig. Zu öffentlichen Flächen ist ein Abstand von 0,50 m einhalten. (nicht für Gehwege). Zum talseitigen Grundstück ist bei Stützmauern ab einer Höhe von 1,00 m ein Rücksprung von mindestens 0,50 m zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer zu erstellen. Dieser Rücksprung ist mit einheimischen Laubgehölzen sichtdeckend zu begrünen (z.B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen). Sämtliche Stützmauern müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von 0,50 m einhalten.

**Dacheindeckung:**  
Für die Dacheindeckung sind nichtglänzende Materialien zu verwenden. Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Auf Flachdächern ist der Abstand vom Hausgrund zur Solaranlage um die Konstruktionshöhe der Solaranlagen einzuhalten. Die maximale Konstruktionshöhe darf 1,5m ab Attika nicht überschreiten. Freistehende Flachdachgaragen sind ausschließlich mit extensiver Dachbegrünung zulässig. Solaranlagen sind nur an Gebäuden zulässig. Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig. Auf untergeordneten Dachflächen wie Gaupen, Eingangsüberdachungen und untergeordnete Bauteile wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalldeckungen zulässig.

**Fassade:**  
Als Außenanstriche sind nur abgetönte Farben mit einer Helligkeitstönung von höchstens 75% zulässig. Glänzende und reflektierende Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben, sind unzulässig.

**Einfriedigungen:**  
Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Flächen dürfen max. 1,50 m hoch sein.

**Hinweise und Empfehlungen:**

Die Hinweise und Empfehlungen sind dem schriftlichen Teil des Bebauungsplans bzw. dem Umweltbericht zu entnehmen.

**Sonstige Darstellungen**

-  Geltungsbereich
-  Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne
-  Waldflächen
-  339 Flurstücksnummer
-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Bestehende Gebäude
-  Geschützte Biotope
-  vorhandene Laubbäume

**Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) 25a BauGB:**

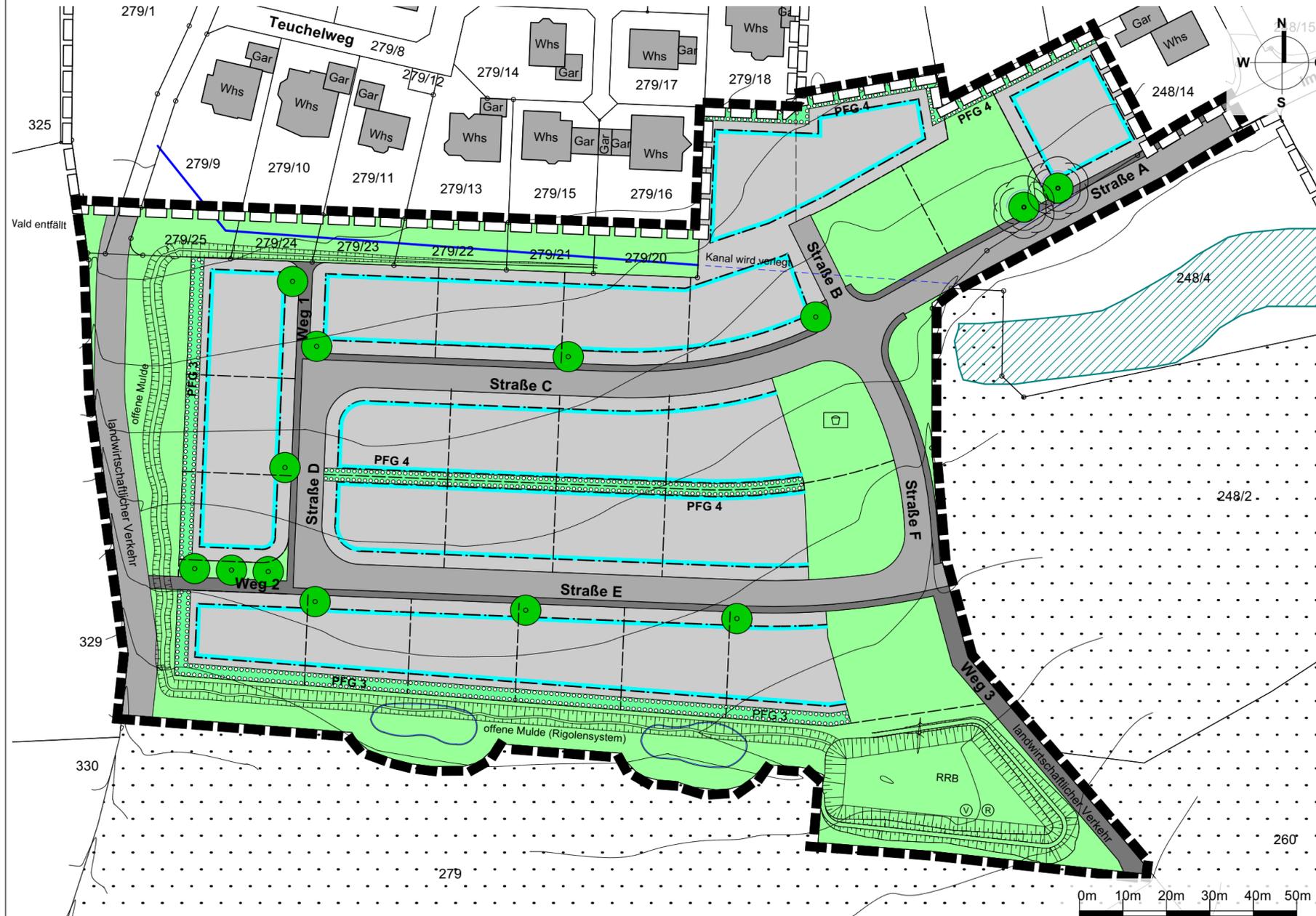
**Pflanzgebot 1: Straßenbäume auf den Baugrundstücken und entlang des Wegs**  
An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Straßenbäume mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte dienen als Anhaltspunkt und können innerhalb des Baugrundstückes parallel zur Straße verschoben werden.

**Pflanzgebot 2: Laubbäume auf den Baugrundstücken**  
Auf jedem Baugrundstück ist mindestens 1 gebietsheimischer Laubbaum mit mindestens 18/20 cm Stammumfang oder 1 ortstypischer Hochstamm-Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume des Pflanzgebots 1 werden dabei angerechnet.

**Pflanzgebot 3: Sträucher mit Bäumen im Randbereich**  
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind auf den Baugrundstücken Gehölzpflanzungen aus ausschließlich standorttypischen Sträuchern mit Bäumen der Pflanzenlisten 1 und 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1.50 m nicht überschreiten. Zaunanlagen sind in die Pflanzung zu integrieren. Nadelgehölze (Koniferen) sind ausgeschlossen.

**Pflanzgebot 4: Sträucher mit Bäumen innerhalb des Plangebietes**  
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind auf den Baugrundstücken Gehölzpflanzungen aus überwiegend standorttypischen Sträuchern mit Bäumen der Pflanzenlisten 1 und 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1.50 m nicht überschreiten. Zaunanlagen sind in die Pflanzung zu integrieren. Nadelgehölze (Koniferen) sind ausgeschlossen.

**Pflanzgebot 5: Bäume an Stellplätze**  
Im Vorbereich (zwischen Gebäude und angrenzender Verkehrsfläche) der Grundstücke ist pro 2 neu zu erstellenden Stellplätzen ein hochstämmiger Laubbaum zwischen den Stellplätzen (Pflanzfläche von mindestens 4 m<sup>2</sup> und mindestens 1,50m Breite) zu pflanzen. Die Bäume des Pflanzgebots 1 und 2 werden dabei angerechnet.



**Bebauungsplan »Brand V«**

M 1:1.000

Stadt Altensteig Gemarkung Überberg

Grünordnungsplan 2. Erneuter Entwurf

UT 1037 17.12.2024 G2

**KÜNSTER** Architektur und Stadtplanung  
Dipl.-Ing. Clemens Künster  
Regierungsbaumeister  
Freier Architekt  
und Stadtplaner SRL  
Bismarckstraße 25  
72764 Reutlingen  
Tel 07121 9499-50  
Fax 07121 9499-530  
www.kuenster.de  
mail@kuenster.de